

Marktbericht

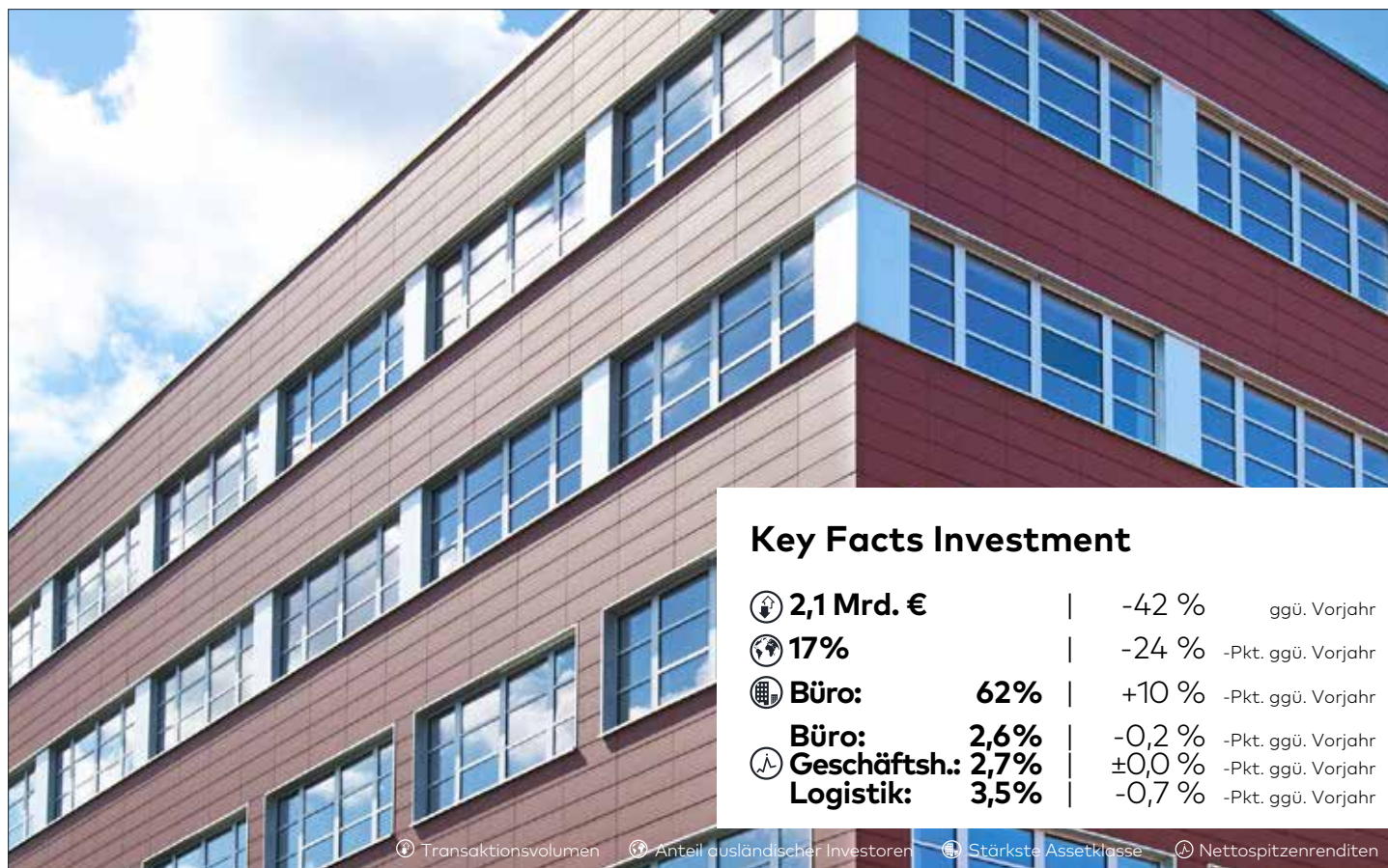
Gewerbe | Investment



2021/Q1-3
Hamburg



Grossmann & Berger



„Nach Ende des zweiten Lockdowns schließt das dritte Quartal mit einer rasanten Aufholjagd des Hamburger Investmentmarktes. Insgesamt besteht aber weiterhin ein großer Produktmangel, insbesondere bei Core-Objekten. Aufgrund der positiven Entwicklung des wieder erstarkten Büromarktes weichen Investoren nun auch wieder auf andere Risikoklassen aus.“

Sandra Ludwig | Geschäftsführerin

Transaktionsvolumen Markt nimmt Fahrt auf

Der Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien verbuchte im 3. Quartal ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen wie in den ersten beiden Quartalen 2021 zusammen. Das Marktgeschehen hat sich demzufolge zum Ende des 3. Quartals wiederbelebt, jedoch blieb das Volumen mit rund 2,1 Mrd. € um 42% unter dem starken Vorjahreswert. Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien, insbesondere nach Core-Objekten ist ungebrochen hoch. Aufgrund des weiterhin vorherrschenden Produktmangels in diesem Segment und fehlenden Anlagealternativen weichen Investoren aber mittlerweile auch wieder auf andere Risikogruppen aus. Das Vertrauen in den Markt scheint sich nach der längeren Risikoaversion aufgrund der Pandemie zu erholen.

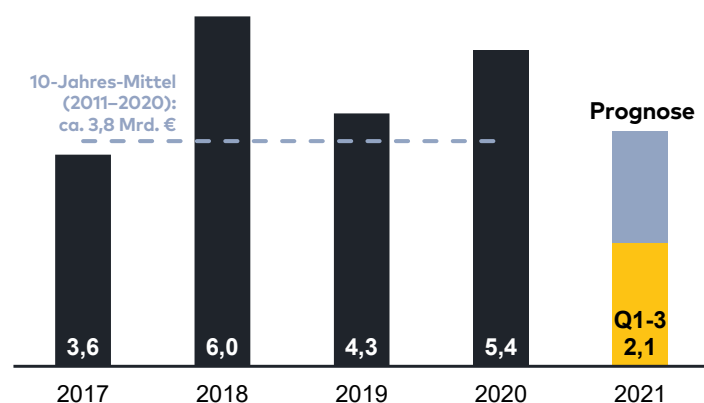
Die Größenklasse über 100 Mio. € erreichte einen Anteil von rund 32% bei nur 4 Transaktionen. Die größte Transaktion des Jahres blieb das im 2. Quartal veräußerte „Spectrum“ (Amandus-Stubbe-Straße 10, Hamburg Ost), welches im Zuge einer Sale-and-Lease-Back Transaktion für rund 189 Mio. € von Fiege Deutschland an die DWS Group veräußert wurde. Der Verkauf des „Multimedia

Centre Rotherbaum“ (Rothenbaumchaussee 76-80, Alster West) von der Vermögensverwaltung Jahr an Values Real Estate für ca. 170 Mio. € fiel ebenfalls in diese Größenklasse.

In der Größenklasse zwischen 51 und 100 Mio. € trug unter anderem der Verkauf des „Kronstiege Center“ (Kronstiege 41-43, Hamburg Ost) für über 60 Mio. € von HBB an die Hahn Gruppe aus dem 1. Quartal zu einem Anteil von rund 28% bei. Außerdem sicherte sich Quest Investment Partners ein Büroobjekt am Steindamm 72-86 (St. Georg) für ebenfalls über 60 Mio. € von Tristan Capital Partners. Der Verkauf des Generali-Gebäudes (Besenbinderhof 43, St. Georg) aus dem Millennium-Portfolio für ca. 80 Mio. € von Generali an die B & L Gruppe fiel ebenfalls in diese Größenklasse.

Transaktionsvolumen

2017-2021/Q1-3 | in Mrd. €



Ausgewählte Transaktionen 2021/Q1-3

Spectrum | Amandus-Stubbe-Straße 10 | Hamburg Ost
Industrie/Logistik | Investor: DWS Group | Kaufpreis: >180 Mio. €

Multimedia Centre Rotherbaum | Rothenbaumch. 76-80 | Alster West
Büro | Investor: Values Real Estate | Kaufpreis: ca. 170 Mio. €

Hamburg Süd-Haus | Willy-Brandt-Straße 59-65 | City
Büro | Investor: Union Investment | Kaufpreis: >150 Mio. €

Millennium Portfolio | Norderstraße 101 | St. Georg
Büro | Investor: B & L Gruppe | Kaufpreis: ca. 150 Mio. €

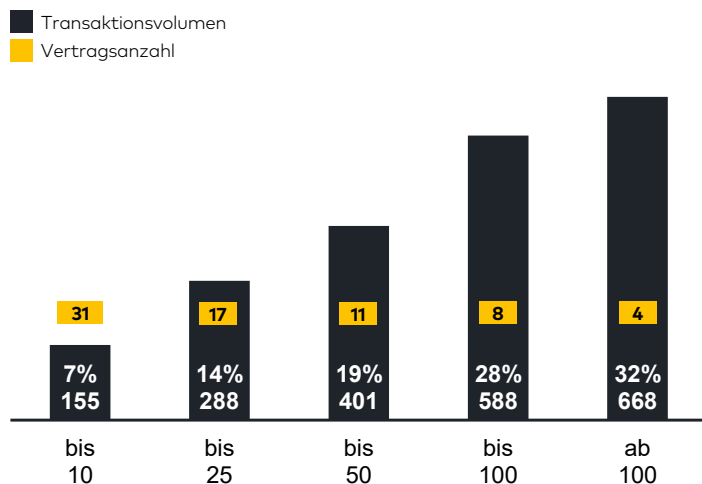
Millennium Portfolio | Besenbinderhof 43 | St. Georg
Büro | Investor: B & L Gruppe | Kaufpreis: ca. 80 Mio. €



Multimedia Centre Rotherbaum
Rothenbaumchaussee 76-80 | Alster West

Transaktionsvolumen

2021/Q1-3 | in Mio. € | nach Größenklassen



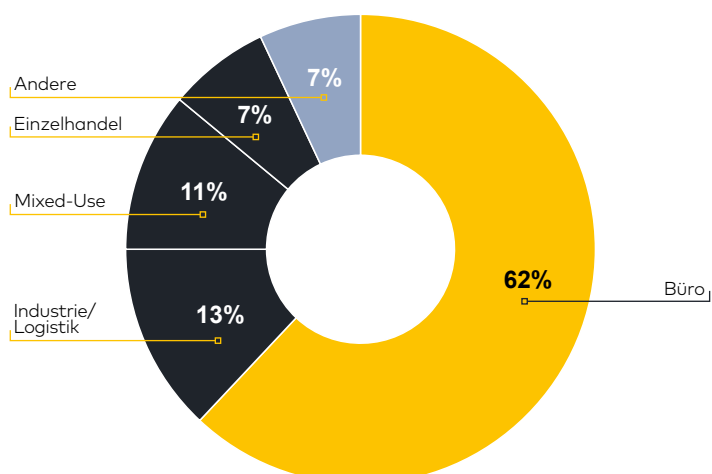
Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Die Größenklasse zwischen 26 und 50 Mio. € erreichte einen Anteil von rund 19%. Der größte Verkauf in diesem Segment war das „Ipanema“ (Überseering 30, City Nord), welches für rund 50 Mio. € von der DWI an die PEG Projektentwicklungsgesellschaft veräußert wurde. Eine weitere Transaktion in dieser Größenklasse war ein Pflegeheim in der Projektentwicklung „Bergedorfer Tor“ (Weidenbaumsweg, Hamburg Ost), das sich die Swiss Life neben einem medizinischen Zentrum für ca. 40 Mio. € im Zuge eines Forward-Deals für ihren offenen Fonds European Real Estate Working and Living von der Bergedorfer Tor mbh & Co. KG sicherte.

Büroimmobilien waren mit einem Anteil von rund 62% erneut die am stärksten nachgefragte Assetklasse. Vier der fünf größten Transaktionen fielen in dieses Segment, darunter die Verkäufe des „Multimedia Centre Rotherbaum“, des „Hamburg Süd-Haus“ als auch eines weiteren Büroobjekts (Norderstraße 101, St. Georg) aus dem Millennium-Portfolio, welches von der Commerz Real an die B & L Gruppe für etwa 150 Mio. € veräußert wurde. Mit großem Abstand folgten Industrie-/Logistikimmobilien, deren Anteil von 13% maßgeblich auf dem Verkauf des „Spectrum“ basierte. Dicht dahinter lagen gemischt genutzte Immobilien (11%). Der Verkauf des Campus Stapelwerk (Meiendorfer Straße 205, Hamburg Ost), sowie einer Mixed-Use Immobilie am Hans-Dewitz-Ring (Hans-Dewitz-Ring 2a-k, Harburg), die ebenfalls von der Swiss Life für über 30 Mio. € von einem privaten Investor erworben wurde, verhalfen der Assetklasse zu einem soliden Ergebnis.

Transaktionsvolumen

2021/Q1-3 | nach Assetklassen

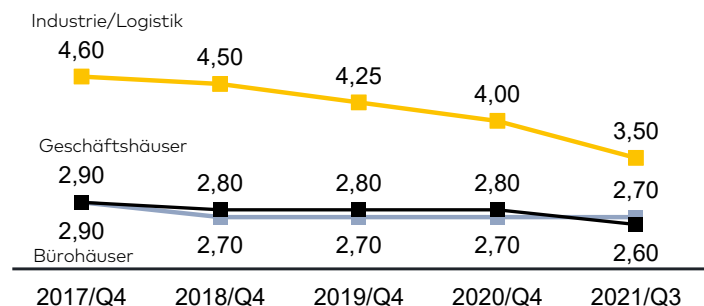


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Hamburg Ost sicherte sich wie im Vorquartal aufgrund der hochvolumigen Einzeltransaktionen mit einem Anteil von 27% den ersten Platz im Ranking der Teilmärkte und erreichte ein Transaktionsvolumen von über 560 Mio. €. Auf Rang zwei und drei folgten die Teilmärkte City und St. Georg, die mit einem Anteil von rund 15% gleichauf lagen. Beide Teilmärkte erreichten ein Umsatzvolumen von über 300 Mio. €. In St. Georg führte vor allem der Verkauf der Objekte aus dem Millennium-Portfolio zu der guten Platzierung. Im Teilmarkt City sorgten weiterhin die Verkäufe des „Hamburg Süd-Haus“ und des „D10 Domkontor“ (Domstraße 10, City) aus dem 1. Quartal für das solide Ergebnis.

Spitzenrenditen

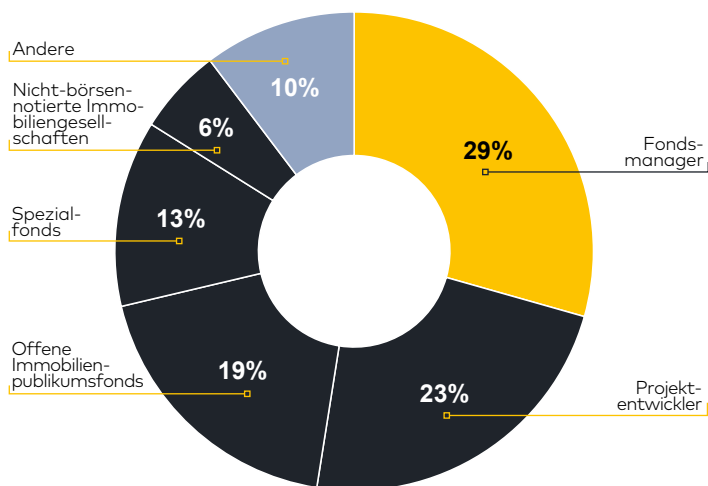
2017-2021/Q3 | Nettoanfangsrendite | in %



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Transaktionsvolumen

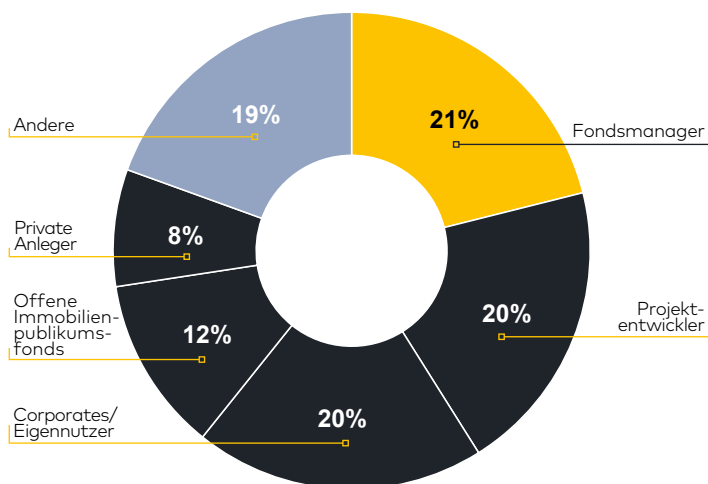
2021/Q1-3 | nach Käufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Transaktionsvolumen

2021/Q1-3 | nach Verkäufergruppen



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Renditen

Druck auf Renditen weiterhin hoch

Die Spitzenrenditen stehen weiterhin unter Druck. Das Fehlen lukrativer Anlagealternativen hielt die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien stetig auf einem hohen Niveau. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank im Vorjahresvergleich um 0,2%-Punkte auf 2,60% ab. Noch stärker zeigte sich der Druck auf die Renditen für Logistik-/Industrieimmobilien. Die verstärkte Nachfrage nach dieser Assetklasse ließ die Spitzenrenditen im Vorjahresvergleich um 0,7%-Punkte fallen. Damit lag die Rendite zum Quartalsende bei 3,50%. Nur im Segment Geschäftshäuser blieb die Spitzenrendite mit 2,70% unverändert auf Vorjahresniveau.

Käufer und Verkäufer

Fondsmanager besonders aktiv

Auf Käuferseite setzten sich Fondsmanager mit einem Anteil von rund 29% an die Spitze. Projektentwickler (23%) und Offene Immobilienpublikumsfonds (19%) folgten auf den Rängen zwei und drei. Auf Verkäuferseite setzten sich ebenfalls Fondsmanager mit rund 21% durch. Rang zwei und drei teilten sich mit einem Anteil von jeweils 20% Projektentwickler und Corporates/Eigennutzer.

Ausländische Investoren zeigten sich auf dem Hamburger Investmentmarkt weiterhin zurückhaltend. Mit rund 17% Anteil am Transaktionsvolumen lagen sie 24%-Punkte unter Vorjahresniveau. Auf Verkäuferseite lag ihr Volumenanteil mit rund 19% leicht über dem Vorjahresniveau und verzeichnete einen Anstieg um 6%. Insgesamt setzte sich die Tendenz fort, dass nationale Investoren aktuell einen lagebedingten Vorteil gegenüber ihrer internationalen Konkurrenz haben.

Ausblick

Weitere Belebung erwartet

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage wird im letzten Quartal mit einer weiteren Belebung des Transaktionsgeschehens gerechnet. Da aktuell Immobilien verschiedener Risikoklassen in den Fokus der Investoren rücken und auch noch einige Transaktionen in der Pipeline sind, wird ein aufblühendes Marktgeschehen mit einem soliden Transaktionsergebnis von etwa 4 Mrd. € erwartet.

Kompetente Beratung Service und Kontakt



Was können wir für Sie tun?

Unsere Analyse der Immobilienmärkte sind ein wichtiger Bestandteil des umfassenden Beratungsangebots von Grossmann & Berger. Gern unterstützen wir Sie bei Ihren Entscheidungen und erstellen ein auf Ihre Fragestellung individuell abgestimmtes Angebot.

Anna Martens | Diplom-Ingenieurin Stadtplanung

Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 615

Mail: a.martens@grossmann-berger.de

Jens Mollenhauer | Master of Science Geographie

Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2 - 231

Mail: j.mollenhauer@grossmann-berger.de

Glossar

Definitionen Investmentmarkt

Transaktionsvolumen: Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller in Hamburg getätigten gewerblichen Immobilientransaktionen innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“). Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

Assetklasse: Die Assetklasse wird je Objekt der Nutzungsart mit dem dominierenden Flächenanteil (mind. 75 %) zum Zeitpunkt des Signings zugeordnet.

Einzelobjekt- und Portfoliotransaktionen: Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfoliotransaktionen umfassen den Erwerb von mindestens zwei räumlich getrennten Immobilien.

Spitzenrenditen: Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

Bildnachweis:

Titel: „HCOB-Zentrale/Perle“, Gerhart-Hauptmann-Platz 50 © Jenner Egberts Fotografie, Seite 2: Fuhlsbütteler Straße 29 © Jenner Egberts Fotografie, Seite 3: „Multimedia Centre Rotherbaum“, Rothenbaumchaussee 76-80 © Jörg Bucher

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 | Fax: +49 (0)40/350 80 2-36
info@grossmann-berger.de | www.grossmann-berger.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführung:

Andreas Rehberg (Sprecher), Björn Holzwarth, Sandra Ludwig, Holger Michaelis, Lars Seidel
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866